

Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble (IRSI)

Titre 1. DISPOSITIONS GENERALES 7
1.1 Champ d'application 7
1.1.1 Causes exclues du champ d'application de la présente Convention 7
1.1.1.a En dégâts des eaux* 7
1.1.1.b En incendie* 8
1.1.2 Locaux exclus 8
1.1.3 Tiers à l'immeuble 9
1.1.3.a Responsabilité civile d'un professionnel 9
1.1.3.b Responsabilité civile d'un non professionnel 9
1.1.4 Réputé garanti 9
1.1.4.a Réputé garanti en assurance de choses 9
1.1.4.b Réputé garanti en assurance de responsabilité 10
1.1.4.c Cas particulier des contrats couvrant uniquement la responsabilité civile 11
1.1.5 Non assurance 11
1.1.6 Intervention de l'assureur de l'immeuble à titre subsidiaire 11
1.1.7 Limites géographiques 11
1.2 Procédure d'escalade, de conciliation et d'arbitrage 12
1.3 Instances conventionnelles 12
1.3.1 Commission d'Application 12
1.3.2 Comité d'Éthique 13
1.4 Secrétariat 13
1.5 Adhésion et retrait 13
1.5.1 Adhésions 13
1.5.2 Retrait d'adhésion 14
1.5.3 Cas particulier du retrait d'agrément 14
1.6 Définitions conventionnelles 14
1.7 Montants 14
1.8 Application des dispositions de la Convention 15
1.9 Date d'entrée en vigueur 15
Titre 2. Désignation et rôle de l'assureur gestionnaire 16
2.1 Désignation 16
2.1.1 Exceptions pour les locaux privatifs occupés 16
2.1.2 Modalités 16

2.1.3 Tableau récapitulatif pour les locaux privatifs ... 17
2.2 Rôle de l'assureur gestionnaire ... 17
Titre 3. La recherche de fuite ... 18
3.1 Définition ... 18
3.2 Investigations préalables ... 18
3.3 Principe : recherche de fuite organisée par l'assureur gestionnaire ... 18
3.4 Exception : impossibilité pour l'assureur gestionnaire d'identifier et de localiser la cause et/ou l'origine du sinistre ... 19
Titre 4. Assiette servant à la détermination de la tranche 1 ou 2 ... 20
4.1 Principe ... 20
4.2 Assiette servant à la détermination de la tranche ... 20
4.2.1 Locaux privatifs ... 20
4.2.2 Locaux communs ... 21
Titre 5. Évaluation et expertise des dommages ... 22
5.1 Tranche 1 ... 22
5.2 Tranche 2 ... 22
5.2.1 Désignation de l'expert ... 22
5.2.2 Opposabilité de l'expertise ... 22
5.3 Évaluation et expertise des dommages immatériels ... 23
Titre 6. Modalités de prise en charge ... 24
6.1 Tranche 1 ... 24
6.1.1 Locaux privatifs ... 24
6.1.2 Locaux communs ... 25
6.2 Tranche 2 ... 25
6.2.1 Locaux privatifs ... 25
6.2.1.a Principe ... 25
6.2.1.b Cas particulier : prise en charge des parties immobilières privatives et/ou embellissements du (co)propriétaire non occupant par l'assureur de l'occupant non propriétaire ... 26
6.2.2 Locaux communs ... 26
Titre 7. Recours ... 27
7.1 Sinistres de tranche 1 ... 27
7.1.1 Principe : Abandon de recours ... 27
7.1.2 Exception : Sinistres répétitifs ... 27

7.2 Sinistres de tranche 2 28
7.2.1 Détermination du droit à recours 28
7.2.2 Modalités de présentation des recours 28
7.2.3 Cas particulier : causes multiples 28
7.3 Frais de recherche de fuite pris en charge par un autre assureur que l'assureur gestionnaire 28
7.3.1 Frais de recherche de fuite d'un montant ≤ 1600 euros hors taxes 28
7.3.2 Frais de recherche de fuite d'un montant > 1600 euros hors taxes 29
7.4 Dommages immatériels consécutifs aux dommages matériels 29
7.4.1 Dommages immatériels ouvrant droit à recours 29
7.4.2 Modalités de présentation des recours 29
Titre 8. Sinistres en aggravation 30
8.1 Définition de l'aggravation 30
8.2 Désignation de l'assureur gestionnaire 30
8.3 Détermination de la tranche 30
8.4 Évaluation et expertise des dommages 31
8.4.1 L'aggravation* n'entraîne aucun changement de tranche 31
8.4.2 L'aggravation entraîne un changement de tranche 31
8.5 Modalités de prise en charge 32
8.6 Recours pour les sinistres de tranche 2 32
Titre 9. Action en remboursement 33
9.1 Définition 33
9.2 Indemnités donnant lieu à action en remboursement 33
9.3 Modalités de présentation de l'action en remboursement 33
9.3.1 Tranche 1 33
9.3.2 Tranche 2 34
9.4 Prescription 34
Titre 10. Action en récupération exercée par l'assureur du copropriétaire occupant auprès de l'assureur de l'immeuble pour les parties immobilières privatives indemnisées 35
10.1 Principe 35
10.2 Indemnités donnant lieu à cette action 35
10.3 Modalités de présentation 35
10.4 Prescription 35
ANNEXES 36

ANNEXE 1 – BAREME DE REPARTITION 37
ANNEXE 2 – DEFINITIONS... 40
ANNEXE 3 – ELEMENTS CHIFFRES 46
ANNEXE 4 – EXPERTISE 47
ANNEXE 5 – FICHE DE PRESENTATION DU RECOURS.. 60
ANNEXE 6 – TABLEAUX RECAPITULATIFS 61

PREAMBULE

La présente Convention a pour objectif de rendre un meilleur service à l'assuré et de simplifier et d'accélérer le règlement des sinistres dégâts des eaux et incendie.

Dans ce cadre, la Convention :

- Désigne un assureur gestionnaire chargé de la gestion du sinistre,
- Organise les modalités de recherche de fuite,
- Simplifie l'évaluation du dommage avec la mise en place d'une expertise pour compte commun par l'assureur gestionnaire pour les sinistres d'un certain montant,
- Désigne l'assureur qui prend en charge les dommages,
- Encadre les recours entre assureurs.

Dans la limite de son champ d'application, les dispositions de cette Convention l'emportent sur tout autre texte.

Les sinistres n'entrant pas dans le champ d'application de la présente Convention sont régis par les autres Conventions (textes du Recueil, de la CIDECOP) et/ou le droit commun.

Cette Convention est inopposable aux victimes, assurés ou tiers.

Titre 1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1 *Champ d'application*

Entrent dans le champ d'application de la présente Convention les sinistres dégâts des eaux* et incendie* :

- survenus dans un immeuble locatif, en pleine propriété, en copropriété, en indivision, et plus généralement dans un immeuble* occupé à titre quelconque sous réserve des locaux exclus à l'article **1.1.2,**

- mettant en cause au moins deux sociétés d'assurances adhérentes couvrant, chacune, le risque dégâts des eaux* ou incendie* en assurance de choses et/ou en assurance de responsabilités sous réserve des dispositions du ***1.1.4,***

- dont l'origine se situe dans cet immeuble ou dans un immeuble mitoyen ou voisin,

- quelle qu'en soit la cause **sauf** celles expressément exclues au ***1.1.1,***

- entraînant des dommages matériels dont le montant n'excède pas, par local*, le plafond fixé en ***Annexe 3.***

Ces conditions sont cumulatives.

La Convention demeure applicable lorsque la responsabilité d'un tiers à l'immeuble est engagée sous réserve des dispositions du ***1.1.3.***

Les sinistres n'entrant pas dans le champ d'application de la présente Convention sont régis par les autres Conventions (textes du Recueil, de la CIDECOP) et/ou le droit commun.

1.1.1 Causes exclues du champ d'application de la présente Convention

En cas de pluralité de causes dont l'une est exclue, le sinistre sera traité hors convention.

Lorsque la cause est indéterminée, la Convention reste applicable.

*1.1.1.a En dégâts des eaux**

Sont exclus :

- les infiltrations par façades, murs enterrés, menuiseries extérieures (fermées ou non),
- les pénétrations d'eau par les ouvertures des gaines de ventilation, les conduits de cheminée, par absence ou destruction partielle de toiture, par toiture bâchée,
- les phénomènes de condensation ou d'humidité sans relation avec un dégât des eaux relevant de la présente Convention,

- les eaux de ruissellement, débordements de cours d’eau, remontées de nappe phréatique, refoulements d’égouts, inondations, dommages de mouille consécutifs à la destruction totale ou partielle de la toiture dus aux tempêtes, grêles, poids de la neige ainsi que tout phénomène naturel (hors gel), que ces événements donnent lieu ou non à un arrêté de catastrophes naturelles,
- les fuites de canalisations d’eau de toutes natures enterrées au-delà de l’aplomb des murs des immeubles impliqués,
- les écoulements de liquides autres que l’eau.

Sont également exclus les sinistres, quelle qu’en soit la cause, provoquant l’apparition de champignons lignivores ou d’insectes xylophages.

*1.1.1.b En incendie**

Sont exclus :

- les phénomènes naturels (foudre, éruption volcanique, …) donnant lieu ou non à un arrêté de catastrophes naturelles ainsi que les feux de forêts,
- les évènements relevant du régime légal des catastrophes technologiques,
- les évènements imputables à un ou plusieurs véhicule(s) terrestre(s) à moteur.

Sont également exclus les sinistres :

- quelle qu’en soit la cause, provoquant l’apparition de champignons lignivores ou d’insectes xylophages,
- visés par la Convention « Renonciation à recours pour le règlement des sinistres conduits de fumée ».

1.1.2 Locaux exclus

Les chambres d’hôtels et les chambres d’hôtes sont exclues.

Pour les sinistres relevant de la tranche 2, comme définie au Titre 4, sont exclus :

- les locaux* à usage autre qu’habitation,
- les locaux à usage mixte* lorsque le sinistre prend naissance ou affecte les parties à usage professionnel.

1.1.3 Tiers à l'immeuble

1.1.3.a Responsabilité civile d'un professionnel

Lorsque la responsabilité civile professionnelle d'un prestataire d'ouvrages ou de services ou d'un vendeur (entrepreneur, installateur, fournisseur…) est engagée, la Convention demeure applicable entre les assureurs de locaux* **uniquement en tranche 1 telle que définie au *Titre 4.***

Le recours à l'encontre du professionnel s'exerce sur les fondements des règles du droit commun quelle que soit la tranche.

1.1.3.b Responsabilité civile d'un non professionnel

Lorsque la responsabilité civile « vie privée » d'un tiers à l'immeuble est engagée, la Convention demeure applicable entre les assureurs des locaux* quelle que soit la tranche.

Pour les sinistres relevant de la tranche 1, les assureurs des locaux* peuvent exercer un recours à l'encontre de l'assureur du tiers :

- selon les règles du droit commun,
- en appliquant les dispositions de l'article 7 de la Convention concernant l'expertise amiable contradictoire.

Pour les sinistres relevant de la tranche 2, l'assureur du responsable conventionnel peut exercer un recours à l'encontre de l'assureur du tiers :

- pour l'ensemble des dommages de son assuré et/ou des recours qu'il a subis,
- selon les règles du droit commun,
- en appliquant les dispositions de l'article 7 de la Convention concernant l'expertise amiable contradictoire.

1.1.4 Réputé garanti

1.1.4.a Réputé garanti en assurance de choses

Tout contrat garantissant les locaux privatifs est réputé garantir :

- les dommages matériels suivants :
  - les dommages au contenu*,
  - les dommages aux embellissements* et aux parties immobilières privatives* en valeur à neuf,
  - les frais de recherche de fuite* au titre de la garantie dégâts des eaux dans les conditions prévues au ***Titre 3.***

- les frais afférents suivants : les mesures provisoires et conservatoires*, les mesures de sauvetage*, les frais de déplacement des objets mobiliers, les frais de démolition et de déblaiement, le transport de décombres, le traitement des déchets, les frais de mise en conformité*, les frais de diagnostics obligatoires limités à la zone sinistrée.

Tout contrat garantissant les locaux communs d'un immeuble* est réputé garantir :

- les dommages matériels suivants :
  - les dommages au contenu des parties communes*,
  - les dommages aux parties communes* en valeur à neuf,
  - les frais de recherche de fuite* au titre de la garantie dégâts des eaux dans les conditions prévues au ***Titre 3,***
  - les dommages aux parties immobilières privatives* du copropriétaire dans le cadre de la subsidiarité de l'immeuble prévue au ***Titre 6***.

- les frais afférents suivants: les mesures provisoires et conservatoires*, les mesures de sauvetage*, les frais de déplacement des objets mobiliers, les frais de démolition et de déblaiement, le transport de décombres, le traitement des déchets, les frais de mise en conformité*, les frais de diagnostics obligatoires.

Les franchises, les plafonds, les conditions de garantie et les règles proportionnelles de primes, **quels que soient leurs montants**, sont inopposables **au titre des dommages matériels et des frais afférents*.**

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux dommages :

- immatériels* consécutifs au dommage matériel,

- que l'assuré se cause à lui-même.

1.1.4.b Réputé garanti en assurance de responsabilité

Tout contrat garantissant la responsabilité civile est réputé garantir l'ensemble des conséquences du sinistre **au titre des dommages matériels et des frais afférents*.**

Les franchises, les plafonds, les conditions de garantie et les règles proportionnelles de primes, **quels que soient leurs montants,** sont inopposables **au titre des dommages matériels et des frais afférents*.**

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux dommages immatériels* consécutifs au dommage matériel.

1.1.4.c Cas particulier des contrats couvrant uniquement la responsabilité civile

Le contrat souscrit par le (co)propriétaire non occupant d'un local d'habitation occupé ou non couvrant le risque dégâts des eaux* ou incendie* en assurance de responsabilité **uniquement** est réputé, pour l'application de la présente Convention, garantir également ce risque en assurance de choses.

Ce réputé garanti ne s'applique pas :

- au locataire et au copropriétaire occupant assuré uniquement en responsabilité civile,

- si le (co)propriétaire non occupant se cause des dommages à lui-même

1.1.5 Non assurance

Sont conventionnellement et limitativement opposables :

- l'absence de contrat,
- la résiliation du contrat,
- la suspension du contrat,
- la nullité du contrat.

Elles s'apprécient au jour du sinistre.

1.1.6 Intervention de l'assureur de l'immeuble à titre subsidiaire

En cas de non assurance de choses et/ou de responsabilité du copropriétaire occupant ou non, le contrat souscrit par l'immeuble intervient à titre subsidiaire dans les conditions fixées par la Convention.

1.1.7 Limites géographiques

La Convention s'applique aux sinistres survenus :

- en France métropolitaine,
- dans les Départements et Régions d'Outre-Mer (DROM) ou Collectivité d'Outre-mer (COM) suivants : Guadeloupe, Martinique, Guyane, Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy et Saint-Martin,
- en Principauté de Monaco.

1.2 Procédure d'escalade, de conciliation et d'arbitrage

Les litiges portant sur l'application de cette Convention sont régis par la Convention de Règlement Amiable des Litiges (CORAL) qui organise les procédures d'escalade, de conciliation et d'arbitrage.

Les assureurs adhérents s'engagent à mettre tout en œuvre pour éviter la judiciarisation du dossier à l'initiative de leur assuré ou des tiers.

Un assureur mis en cause par un assuré d'une autre société adhérente doit en informer cette société.

1.3 Instances conventionnelles

La Commission d'Application est l'instance conventionnelle chargée de suivre les conditions d'application de la Convention, d'étudier et de prendre toute mesure de nature à en améliorer le fonctionnement.

Un Comité d'Éthique est chargé de veiller au respect, par l'ensemble des sociétés, des règles conventionnelles.

1.3.1 Commission d'Application

La Commission d'Application prend toute mesure de nature à améliorer le fonctionnement de la Convention.

À cet effet, elle a la possibilité de réunir en tant que de besoin un groupe de travail paritaire experts et assureurs.

Les mesures qui modifient de façon substantielle l'économie et les équilibres financiers entre les sociétés adhérentes à la Convention doivent être soumises à la validation des instances professionnelles.

Les difficultés que peuvent rencontrer les sociétés dans l'interprétation de la Convention lui sont soumises.

La Commission d'Application est chargée d'informer les sociétés adhérentes des modifications de texte.

La composition et les modalités de fonctionnement de cette instance sont fixées par son règlement intérieur.

1.3.2 Comité d'Éthique

Le Comité d'Éthique est chargé de veiller au respect par l'ensemble des sociétés adhérentes des règles conventionnelles.

Sur saisine de la Commission d'Application, il peut intervenir sur un problème ponctuel ou d'ordre général, recueillir des informations auprès des sociétés, procéder à des investigations, proposer des sanctions.

La composition et les modalités de fonctionnement de ce comité sont fixées par son règlement intérieur.

1.4 Secrétariat

Le secrétariat de la Convention est assuré par GCA « Gestion des Conventions d'Assurance ».

1.5 Adhésion et retrait

Les demandes et les retraits d'adhésion doivent être présentés par écrit à GCA.*

Il est fait obligation à la société qui fait une demande d'adhésion à la Convention d'adhérer conjointement à l'ensemble des Conventions du Recueil et de la CIDECOP.

Les sociétés adhérentes prennent l'engagement de respecter scrupuleusement les règles conventionnelles et de se conformer aux conclusions du Comité d'Éthique chargé de veiller au respect de celles-ci.

En cas de retrait d'adhésion, les dispositions de la présente Convention demeurent applicables aux accidents survenus antérieurement à la date de ce retrait.

En cas de manquement grave aux obligations découlant de la Convention, l'exclusion d'une société adhérente peut être prononcée par la Commission d'Application après avis du Comité d'Éthique et accord des Instances Professionnelles.

1.5.1 Adhésions

Les demandes d'adhésion doivent être adressées à GCA* qui les soumet à la Commission d'Application.

La société candidate doit adresser un dossier à GCA* comportant :

- les justificatifs de son agrément,
- l'engagement de respecter les règles conventionnelles et les décisions prises par les Instances conventionnelles,

- l’engagement d’utiliser la langue française dans le cadre des échanges conventionnels,
- le nom des personnes qui la représenteront en France à l’échelon "Direction",
- l’engagement de respecter le format et les données du rapport d’expertise commun.

Sous réserve de la conformité de ces documents, la Commission d'Application entérine l'adhésion de la société candidate.

Les sociétés adhérentes à la FFA restent tenues dans les mêmes termes à l’égard de GCA*.

Les nouvelles adhésions prennent effet à la date figurant sur la circulaire diffusée par GCA* et pour tous les sinistres survenus à compter de cette date.

1.5.2 Retrait d'adhésion

La dénonciation de la Convention doit être signifiée par courrier recommandé avec accusé de réception, adressé à GCA*.

Elle prend effet pour les sinistres survenus le premier jour du 3ème mois suivant la demande de retrait.

Les dispositions de la Convention demeurent toutefois applicables aux dossiers de sinistres survenus antérieurement à la date du retrait.

1.5.3 Cas particulier du retrait d’agrément

En cas de retrait de l’agrément d’une société, les dispositions de la Convention cessent de s’appliquer à son égard à la date indiquée par GCA*.

Dans ce contexte, les échanges entre cette société et les autres adhérents se font en droit commun pour tous les sinistres en cours, quelle que soit leur date de survenance.

1.6 Définitions conventionnelles

Les définitions conventionnelles figurent en Annexe 2.

1.7 Montants

Les montants figurant dans la présente Convention sont exprimés en euros hors taxes.

1.8 Application des dispositions de la Convention

Les conditions et modalités d'application de la présente Convention s'apprécient à la date du sinistre.

1.9 Date d'entrée en vigueur

Les dispositions de la présente Convention s'appliquent aux sinistres survenus à compter du 1er juin 2018.

Titre 2. Désignation et rôle de l'assureur gestionnaire

2.1 Désignation

Pour les locaux privatifs occupés, l'assureur gestionnaire est l'assureur de l'occupant du local sinistré quelle que soit sa qualité (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit).

Pour les locaux privatifs vacants, l'assureur gestionnaire est l'assureur du (co)propriétaire non occupant.

Pour les locaux communs, l'assureur gestionnaire est l'assureur de l'immeuble.

2.1.1 Exceptions pour les locaux privatifs occupés

Par exception à la règle ci-dessus, l'assureur gestionnaire est l'assureur :

- **du (co)propriétaire non occupant** en cas de :
  - non-assurance de l'occupant,
  - local meublé* ou saisonnier*,
  - congé donné ou reçu au plus tard au jour du sinistre (sauf hypothèse visée à ***l'article 8.2).***

- **de l'immeuble***, à titre subsidiaire, pour les parties immobilières privatives, en cas de non assurance du copropriétaire occupant ou copropriétaire non occupant (local vacant ou local loué si occupant non propriétaire non assuré).

2.1.2 Modalités

Lorsque l'assureur gestionnaire constate, en raison d'une non-assurance ou d'un congé donné ou reçu, qu'il n'est plus assureur gestionnaire, il en informe par tous moyens les personnes concernées dont il connaît les coordonnées.

2.1.3 Tableau récapitulatif pour les locaux privatifs

OCCUPATION DU LOCAL PRIVATIF	ASSUREUR GESTIONNAIRE
1- (Co)propriétaire occupant assuré	*Assureur du (co)propriétaire*
2- Copropriétaire occupant non personnellement assuré	*Assureur de l'immeuble par subsidiarité*
3- Occupant non propriétaire assuré	*Assureur de l'occupant non propriétaire*
4- Occupant non propriétaire non assuré	*Assureur du (co)propriétaire non occupant*
5- Occupant non propriétaire non assuré et copropriétaire non occupant non assuré	*Assureur de l'immeuble par subsidiarité*
6- Occupant non propriétaire en meublé ou saisonnier et /ou ayant donné ou reçu congé au plus tard au jour du sinistre	*Assureur du (co)propriétaire non occupant*
7- Occupant non propriétaire en meublé ou saisonnier et/ou ayant donné ou reçu congé au plus tard au jour du sinistre + copropriétaire non occupant non assuré	*Assureur de l'immeuble par subsidiarité*
8- Vacant	*Assureur du (co)propriétaire non occupant*
9- Vacant + copropriétaire non occupant non assuré personnellement	*Assureur de l'immeuble par subsidiarité*

2.2 Rôle de l'assureur gestionnaire

L'assureur gestionnaire vérifie la matérialité des faits et procède sans tarder à l'évaluation des dommages suite à la déclaration de son assuré ou à la demande d'un autre assureur.

L'assureur gestionnaire :

- demande le constat à son assuré et vérifie la matérialité des faits,
- fait un état des lieux des assureurs concernés,
- effectue si nécessaire la recherche de fuite* selon les modalités prévues au ***Titre 3,***
- invite la partie concernée à procéder à la réparation de la cause,
- détermine l'assiette conventionnelle des dommages,
- effectue le chiffrage des dommages selon les modalités prévues au ***Titre 5.***

Titre 3. La recherche de fuite

3.1 Définition

Il s'agit des investigations destructives ou non, dans le local sinistré ou dans un autre local*, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégât des eaux*, qu'il y ait ou non des dommages indemnisables dans le local où le dégât des eaux* a pris naissance.*

La recherche de fuite comprend les frais de remise en état des biens endommagés par les investigations de recherche de fuite.

Le coût de la réparation de la cause est exclu de la recherche de fuite.

Le passage en apparent est considéré comme une modalité de recherche de fuite.

3.2 Investigations préalables

On entend par investigations préalables, les recherches de fuite effectuées par l'occupant, le propriétaire du local sinistré, les voisins, le syndic, le gestionnaire d'immeuble, le propriétaire de l'immeuble… seul ou avec l'assistance d'un professionnel.*

Ces investigations sont effectuées en amont ou au moment de la déclaration afin de préserver les biens et d'éviter l'aggravation du sinistre.*

Les investigations préalables sont prises en charge par l'assureur personnel* de celui qui les a effectuées.

Elles ne donnent pas lieu à une action en remboursement.

Leurs modalités de recours relèvent du ***Titre 7.***

3.3 Principe : recherche de fuite organisée par l'assureur gestionnaire

Si, malgré les investigations préalablement réalisées par les différents intervenants, la cause du sinistre n'est pas identifiée et localisée, l'assureur gestionnaire organise une recherche de fuite.*

Les frais de recherche de fuite* organisée par l'assureur gestionnaire sont intégrés dans l'assiette visée au ***Titre 4.*** Leurs modalités de prise en charge et de recours relèvent du ***Titre 6*** et du ***Titre 7.***

3.4 Exception : impossibilité pour l'assureur gestionnaire d'identifier et de localiser la cause et/ou l'origine du sinistre

Lorsque l'assureur gestionnaire n'a pu identifier et localiser la cause et/ou l'origine du sinistre pour l'une des raisons suivantes :

- *impossibilité d'accès dans le local* où la recherche de fuite* doit être effectuée,*
- *nécessité de faire une recherche de fuite* destructive dans un autre local*,*
- *recherche de fuite* infructueuse,*
- *pluralité de locaux sinistrés autre que le local* à l'origine de la fuite,*

l'assureur de l'immeuble doit organiser la recherche de fuite*.*

L'assureur gestionnaire doit informer, par tous moyens, le syndic ou le propriétaire de l'immeuble* de son impossibilité à identifier et localiser la cause.

Les modalités de recours de cette recherche de fuite* sont prévues à ***l'article 7.3.***

Lorsque l'origine du dégât des eaux* provient d'un immeuble* voisin ou mitoyen, l'assureur de cet immeuble organise la recherche de fuite*.

Titre 4. Assiette servant à la détermination de la tranche 1 ou 2

4.1 Principe

La Convention distingue deux tranches de sinistres en fonction du montant des dommages matériels et des frais afférents :*

*- **tranche 1** : sinistres dont le montant des dommages matériels et des frais afférents*, apprécié par local*, est ≤ au plafond d'abandon de recours fixé en **Annexe 3.***

*- **tranche 2** : sinistres dont le montant des dommages matériels et des frais afférents*, apprécié par local*, est > au plafond d'abandon de recours et ≤ au plafond d'application de la Convention fixés en **Annexe 3.***

Si le montant des dommages matériels et des frais afférents excède le plafond d'application de la Convention, le sinistre est géré hors la présente Convention.*

4.2 Assiette servant à la détermination de la tranche

Cette assiette s'apprécie par local et varie en fonction de la nature du local* sinistré (privatif ou commun).*

4.2.1 Locaux privatifs

Pour la détermination de la tranche, est pris en compte le montant hors taxes cumulé :

- des dommages matériels suivants :
  - les dommages au contenu* vétusté déduite,
  - les dommages aux embellissements*, aux parties immobilières privatives* en valeur à neuf,
  - les frais de recherche de fuite* indemnisés par l'assureur gestionnaire (les frais de recherche de fuite organisée par un autre assureur que l'assureur gestionnaire sont exclus de l'assiette).
- des frais afférents* suivants :
  - les mesures provisoires et conservatoires*,
  - les mesures de sauvetage*,
  - les frais de déplacement des objets mobiliers,
  - les frais de démolition et de déblaiement, transport de décombres, traitement des déchets,
  - les frais de mise en conformité*,
  - les frais des diagnostics obligatoires limités à la zone sinistrée.

4.2.2 Locaux communs

Pour la détermination de la tranche, est pris en compte le montant hors taxes cumulé :

- des dommages matériels suivants :
  - les dommages au contenu des parties communes* vétusté déduite,
  - les dommages aux parties communes* en valeur à neuf,
  - les frais de recherche de fuite* indemnisés par l'assureur gestionnaire (les frais de la recherche de fuite organisée par un autre assureur que l'assureur gestionnaire sont exclus de l'assiette).

- des frais afférents suivants :
  - les mesures provisoires et conservatoires*,
  - les mesures de sauvetage*,
  - les frais de déplacement des objets mobiliers,
  - les frais de démolition et de déblaiement, transport de décombres, traitement des déchets,
  - les frais de mise en conformité*,
  - les frais des diagnostics obligatoires limités à la zone sinistrée.

Titre 5. Évaluation et expertise des dommages

5.1 Tranche 1

L'assureur gestionnaire évalue les dommages par tous moyens à sa convenance.

Toutefois, il doit mettre en place une expertise pour compte commun, s'il entend exercer un recours en cas :

*- de sinistres répétitifs tels que prévus à **l'article 7.1.2,***

*- de sinistres engageant la responsabilité civile d'un tiers à l'immeuble non professionnel tel que prévu à **l'article 1.1.3b.***

5.2 Tranche 2

*L'assureur gestionnaire doit faire procéder à une expertise selon les modalités visées ci-dessous et en **Annexe 4.***

Cette expertise est effectuée pour compte commun.

À cet égard, il recourt aux experts libéraux ou salariés auxquels il fait habituellement appel.

5.2.1 Désignation de l'expert

L'assureur gestionnaire procède à la désignation d'un expert qui interviendra dans le cadre de la mission d'expertise pour compte commun figurant en ***Annexe 4.***

5.2.2 Opposabilité de l'expertise

Les conclusions du rapport d'expertise commun relatives aux causes et circonstances, cas de barème et à l'évaluation des dommages sont opposables aux assureurs de locaux.

En cas de contradiction entre plusieurs expertises relatives aux causes et origine du sinistre, chacune conserve son autonomie et ses effets.

Toutefois, une expertise judiciaire peut remettre en cause une expertise pour compte commun.

Les conclusions du rapport d'expertise commun relatives à l'évaluation des dommages sont opposables aux assureurs responsabilité civile d'un non professionnel visés à ***l'article 1.1.3 b*** en application des dispositions de l'article 7 de la Convention concernant l'expertise amiable contradictoire.

5.3 *Évaluation et expertise des dommages immatériels*

L’assureur gestionnaire doit faire procéder à une expertise selon les modalités visées à ***l’Annexe 4*** lorsque les dommages immatériels* sont ≤ 5000€.

Au-delà de ce montant, une expertise contradictoire est nécessaire. Dans ce cas, l’expertise porte exclusivement sur le chiffrage de ces dommages.

Titre 6. Modalités de prise en charge

6.1 Tranche 1

La prise en charge incombe à l'assureur gestionnaire selon les modalités figurant ci-dessous.

6.1.1 Locaux privatifs

- Lorsque l'assureur gestionnaire est **l'assureur de l'occupant (cf. hypothèses 1 et 3 du tableau de *l'article 2.1.3*)**, il prend en charge :
  - l'intégralité des dommages inclus dans l'assiette visée au ***Titre 4,***
  - les dommages immatériels* consécutifs aux dommages matériels dans la limite de son contrat.

- Lorsque l'assureur gestionnaire est **l'assureur du (co)propriétaire non occupant d'un local (cf. hypothèses 4, 6 et 8 du tableau de *l'article 2.1.3),*** il prend en charge :
  - tous les dommages inclus dans l'assiette sauf le contenu* appartenant à l'occupant non propriétaire,
  - les dommages immatériels* consécutifs aux dommages matériels dans la limite de son contrat.

  Le contenu* appartenant à l'occupant non propriétaire est pris en charge par son assureur.

- Lorsque l'assureur gestionnaire est **l'assureur de l'immeuble* (cf. hypothèses 2, 5, 7 et 9 du tableau de *l'article 2.1.3),*** il prend en charge :
  - tous les dommages inclus dans l'assiette sauf le :
    - contenu* et les embellissements* appartenant ou réalisés par l'occupant autre que le copropriétaire,
    - contenu* et les embellissements* du copropriétaire non garantis au titre du contrat de l'immeuble.
  - les dommages immatériels* consécutifs aux dommages matériels dans la limite de son contrat.

  Le contenu* et les embellissements* appartenant ou réalisés par l'occupant autre que le copropriétaire sont pris en charge par son assureur.

6.1.2 Locaux communs

L'assureur gestionnaire est **l'assureur de l'immeuble,** il prend en charge :

- l'intégralité des dommages inclus dans l'assiette visée au ***Titre 4,***
- les dommages immatériels* consécutifs aux dommages matériels dans la limite de son contrat.

6.2 Tranche 2

La prise en charge incombe à l'assureur du propriétaire des biens sinistrés ou à l'assureur de l'immeuble qui ne sont pas nécessairement assureur gestionnaire.*

6.2.1 Locaux privatifs

6.2.1.a Principe

L'assureur du propriétaire des biens sinistrés* prend en charge :

- ses dommages matériels et les frais afférents*,
- les frais de recherche de fuite* lorsqu'il a la qualité d'assureur gestionnaire,
- ses dommages immatériels* consécutifs aux dommages matériels dans la limite de son contrat.

Le contenu* appartenant à l'occupant non propriétaire est pris en charge par son assureur.

En cas de non-assurance d'un copropriétaire occupant ou non, l'assureur de l'immeuble prend en charge les :

- dommages aux parties immobilières privatives* et leurs frais afférents* au titre de la subsidiarité,
- autres dommages et leurs frais afférents* du copropriétaire occupant ou non dans la limite de son contrat,
- frais de recherche de fuite* lorsqu'il a la qualité d'assureur gestionnaire.

6.2.1.b Cas particulier : prise en charge des parties immobilières privatives et/ou embellissements du (co)propriétaire non occupant par l'assureur de l'occupant non propriétaire

L'assureur de l'occupant non propriétaire a la faculté de prendre en charge les parties immobilières privatives* et/ou embellissements* du (co)propriétaire non occupant en lieu et place de l'assureur du (co)propriétaire non occupant ou de l'immeuble sous réserve des conditions suivantes :

- accord du (co)propriétaire non occupant,
- réalisation des travaux par une entreprise.

Cet assureur peut exercer un recours dans les conditions prévues à ***l'article 7.2.***

En revanche, aucune action en remboursement n'est possible.

6.2.2 Locaux communs

L'assureur de l'immeuble* prend en charge :

- les dommages matériels et les frais afférents*,
- les frais de recherche de fuite* lorsqu'il a la qualité d'assureur gestionnaire,
- les dommages immatériels* consécutifs au dommage matériel dans la limite de son contrat.

Titre 7. Recours

7.1 Sinistres de tranche 1

Pour les sinistres de la tranche 1, les sociétés renoncent entre elles à exercer tout recours pour les dommages inclus dans l'assiette.

7.1.1 Principe : Abandon de recours

Pour les sinistres de la tranche 1, les sociétés renoncent entre elles à exercer tout recours au titre des dommages matériels et les frais afférents* (y compris pour le montant correspondant à leur valeur à neuf).

7.1.2 Exception : Sinistres répétitifs

L'assureur gestionnaire peut déclencher un recours à partir du deuxième sinistre si les conditions suivantes sont réunies :

- moins de 24 mois entre les deux évènements,
- même ***auteur au sens du barème visé en Annexe 1*** pour une même cause ou une cause différente.

Le précédent a pu survenir avant l'entrée en vigueur de la Convention.

Ce recours s'exerce, vétusté déduite, pour les indemnités versées au titre des dommages visés à ***l'article 4.2 :***

- sur la base du rapport d'expertise commun,
- en application du barème figurant en ***Annexe 1,***
- à l'aide de la fiche de présentation du recours figurant en ***Annexe 5,***
- en produisant les justificatifs de règlement des deux sinistres.

7.2 Sinistres de tranche 2

*Pour les sinistres de la tranche 2, l'assureur peut, **après indemnisation**, exercer un recours à l'encontre de l'assureur conventionnellement désigné en application du barème figurant en Annexe 1.*

7.2.1 Détermination du droit à recours

Donnent droit à recours, vétusté déduite, les indemnités versées au titre des dommages matériels et les frais afférents* visés à ***l'article 4.2.***

7.2.2 Modalités de présentation des recours

Ce recours s'exerce :

- sur la base du rapport d'expertise commun,
- en application du barème figurant en ***Annexe 1,***
- à l'aide de la fiche de présentation du recours figurant en ***Annexe 5.***

7.2.3 Cas particulier : causes multiples

Lorsqu'un même sinistre est imputable à plusieurs responsables conventionnels différents (causes multiples) :

- les dommages sont appréciés dans leur globalité (une seule assiette),
- le recours s'exerce en parts égales à l'égard des assureurs des responsables concernés et sans solidarité.

7.3 Frais de recherche de fuite pris en charge par un autre assureur que l'assureur gestionnaire

Les frais de recherche de fuite pris en charge par un autre assureur que l'assureur gestionnaire peuvent donner lieu à recours dès lors que leur montant est supérieur à 1600 € hors taxes.*

7.3.1 Frais de recherche de fuite* d'un montant ≤ 1600 euros hors taxes

Les sociétés renoncent entre elles à exercer tout recours.

7.3.2 Frais de recherche de fuite* d'un montant > 1600 euros hors taxes

L'assureur peut exercer un recours à l'encontre de l'assureur du responsable conventionnel.

Dans les hypothèses prévues à ***l'article 3.2,*** le recours s'exerce :
- sur la base d'un avis sur pièces établi par un expert désigné par l'assureur qui a payé la recherche de fuite*,
- en application du barème figurant en ***Annexe 1,***
- à l'aide de la fiche de présentation du recours figurant en ***Annexe 5.***

Dans les hypothèses prévues à ***l'article 3.4***, le recours s'exerce :

- sur la base du rapport d'expertise commun établi à la demande de l'assureur gestionnaire lorsqu'un expert pour compte commun a été missionné (tranche 2),
- ou, lorsqu'aucun expert pour compte commun n'a été missionné (tranche 1), sur la base d'un avis sur pièces établi par un expert désigné par l'assureur qui a payé la recherche de fuite*,
- en application du barème figurant en ***Annexe 1,***
- à l'aide de la fiche de présentation du recours figurant en ***Annexe 5.***

7.4 Dommages immatériels consécutifs aux dommages matériels

Pour les sinistres entrant dans le champ d'application de la présente Convention (tranche 1 ou tranche 2), les dommages immatériels consécutifs aux dommages matériels peuvent donner lieu à un recours au premier euro dans les conditions visées ci-dessous.*

7.4.1 Dommages immatériels* ouvrant droit à recours

Les dommages immatériels* ouvrant droit à recours sont ceux **limitativement** énumérés en ***Annexe 2.***

7.4.2 Modalités de présentation des recours

Ce recours s'exerce :

- en application du barème figurant en ***Annexe 1*** sur la base du cas de barème figurant dans le rapport d'expertise commun,
- sur la base d'un rapport d'expertise commun lorsque le montant des dommages immatériels* est ≤ 5000 €,
- sur la base d'un procès-verbal d'expertise contradictoire lorsque le montant des dommages immatériels* est > 5000 €. Ce procès-verbal ne porte que sur le chiffrage des dommages immatériels*,
- à l'aide de la fiche de présentation du recours figurant en ***Annexe 5.***

Titre 8. Sinistres en aggravation

8.1 Définition de l'aggravation

Il y a aggravation lorsque des dommages matériels supplémentaires, consécutifs à un seul et même sinistre, affectent des embellissements* et/ou des parties immobilières, déjà endommagés ou non, d'un même local*.*

La connaissance par l'assureur gestionnaire de ces dommages supplémentaires doit être postérieure :

- soit au paiement effectué par l'assureur gestionnaire au titre des dommages initiaux lorsqu'ils relevaient d'un sinistre de tranche 1,

- soit au dépôt d'un rapport d'expertise commun au titre des dommages initiaux lorsqu'ils relevaient d'un sinistre de tranche 2.

8.2 Désignation de l'assureur gestionnaire

L'assureur gestionnaire qui est intervenu au titre des dommages initiaux doit assumer ce rôle.

Toutefois, **en cas de congé donné ou reçu** au plus tard le jour de la déclaration de l'aggravation*, l'assureur gestionnaire est l'assureur du (co)propriétaire ou de l'immeuble* à titre subsidiaire.

8.3 Détermination de la tranche

Pour la détermination de la tranche, les dommages initiaux et supplémentaires doivent être additionnés puis intégrés dans l'assiette selon les règles de ***l'article 4.2.***

8.4 Évaluation et expertise des dommages

Les règles d'évaluation des dommages varient selon que l'aggravation entraîne ou non un changement de tranche.*

8.4.1 L'aggravation* n'entraîne aucun changement de tranche

Si l'aggravation* n'entraîne aucun changement de tranche, l'assureur gestionnaire procède selon les modalités propres à la tranche concernée.

Lorsque les dommages initiaux ont fait l'objet d'un rapport d'expertise commun, l'expert intervenant pour compte commun établit une note complémentaire dédiée aux nouveaux dommages.

Cette note est opposable aux assureurs.

8.4.2 L'aggravation entraîne un changement de tranche

Si l'aggravation* entraîne un changement de tranche, l'assureur gestionnaire procède selon les modalités suivantes :

- **passage en tranche 2**

L'assureur gestionnaire doit faire procéder à une expertise de l'ensemble des dommages selon les dispositions de ***l'article 5.2.***

Dans l'hypothèse où les dommages initiaux ont fait l'objet d'un rapport d'expertise commun, l'expert intervenant pour compte commun établit une note complémentaire dédiée aux nouveaux dommages. Cette note est opposable aux assureurs.

- **dépassement du plafond d'application de la Convention** : le sinistre n'entre plus dans le champ d'application de la présente Convention.

8.5 Modalités de prise en charge

Les modalités de prise en charge varient selon que l'aggravation entraîne ou non un changement de tranche.

Si l'aggravation* n'entraîne aucun changement de tranche, la prise en charge des dommages supplémentaires se fait selon les modalités propres à cette tranche.

Si l'aggravation* a pour effet de faire basculer l'assiette des dommages de la tranche 1 à la tranche 2**,** la prise en charge des dommages supplémentaires se fait selon les modalités de ***l'article 6.2.***

8.6 Recours pour les sinistres de tranche 2

Pour les sinistres de la tranche 2, les dommages initiaux et supplémentaires peuvent donner lieu à un recours dans les conditions visées ci-dessous.

Le recours au titre des dommages initiaux et supplémentaires s'exerce :

- sur la base du rapport d'expertise commun et, le cas échéant, d'une note complémentaire dédiée aux nouveaux dommages conformément à ***l'article 8.4,***
- en application du barème figurant en ***Annexe 1,***
- à l'aide de la fiche de présentation du recours figurant en ***Annexe 5.***

Titre 9. Action en remboursement

9.1 *Définition*

Lorsqu'un assuré fait appel à un autre assureur que celui conventionnellement désigné, celui-ci s'engage, dans la mesure du possible, à diriger l'assuré vers l'assureur conventionnellement désigné afin de préserver le jeu conventionnel.

Si, en dépit de ces diligences, cet assureur se trouve contraint de prendre en charge les dommages de l'assuré, il peut réclamer à l'assureur conventionnellement désigné le remboursement des indemnités versées sous réserve que cet assureur n'ait pas, préalablement à cette demande, indemnisé ces dommages.

9.2 *Indemnités donnant lieu à action en remboursement*

*Les indemnités pouvant donner lieu à l'action en remboursement sont les indemnités versées en valeur à neuf au titre des dommages visés à **l'article 4.2** à l'exception de la recherche de fuite.*

L'assureur saisi de l'action en remboursement doit régler à concurrence du réputé garanti conventionnel.

L'assureur qui a indemnisé en RC, en lieu et place de l'assureur conventionnellement désigné, peut exercer une action en remboursement pour l'ensemble des indemnités versées.

9.3 *Modalités de présentation de l'action en remboursement*

9.3.1 Tranche 1

Pour l'exercice de cette action, les trois éléments suivants doivent être justifiés :

- **Matérialité des faits (causes et circonstances) :**
  - Constat amiable ou,
  - Déclaration écrite du responsable ou,
  - Facture de recherche de fuite ou,
  - Devis ou facture de réparation de la cause avec origine de la fuite ou,
  - Toutes expertises (expertise à distance, in situ, visio…).

- **Chiffrage**
    - Devis ou facture de réparation des dommages ou,
    - Toutes expertises (expertise à distance, in situ, visio…), avis sur pièces.

- **Preuve du règlement intervenu** par la copie écran de celui-ci.

9.3.2 Tranche 2

L'action en remboursement s'exerce sur la base d'un rapport d'expertise en produisant les justificatifs du règlement.

La preuve du règlement intervenu est établie par la copie écran de celui-ci.

9.4 Prescription

Cette action est prescrite dans un délai de 2 ans à compter du paiement de l'indemnité.

Titre 10. Action en récupération exercée par l'assureur du copropriétaire occupant auprès de l'assureur de l'immeuble pour les parties immobilières privatives indemnisées

10.1 Principe

*Pour les sinistres de la tranche 2, l'assureur du copropriétaire occupant qui a procédé à l'indemnisation des parties immobilières privatives de son assuré conformément à **l'article 6.2.1a** peut récupérer cette indemnité auprès de l'assureur de l'immeuble lorsqu'aucun recours ne peut être exercé.*

Pour la mise en œuvre de cette action, est considérée comme une absence de recours les hypothèses où :

- le copropriétaire occupant est conventionnellement responsable de son propre dommage,
- la cause du dégât des eaux* est inconnue,
- le responsable conventionnel n'est pas assuré.

10.2 Indemnités donnant lieu à cette action

Les indemnités ouvrant droit à cette action sont les indemnités versées en valeur à neuf au titre des parties immobilières privatives et leurs frais afférents*.*

10.3 Modalités de présentation

Cette action s'exerce sur la base d'un rapport d'expertise commun en produisant les justificatifs du règlement.

La preuve du règlement intervenu est établie par la copie écran de celui-ci.

10.4 Prescription

Cette action est prescrite dans un délai de 2 ans à compter du paiement de l'indemnité.

ANNEXES

ANNEXE 1 – Barème de répartition

ANNEXE 2 - Définitions

ANNEXE 3 - Éléments chiffrés

ANNEXE 4 – Expertise

ANNEXE 5 – Fiche de présentation du recours

ANNEXE 6 – Tableaux récapitulatifs

1. BAREME DDE* – IMMEUBLE OCCUPE A TITRE QUELCONQUE (y compris locaux meublés et saisonniers)

Cas 1.1 ***RESPONSABILITE OCCUPANT*** - Locataire sauf location saisonnière - Occupant à titre gratuit ou assimilé - Copropriétaire occupant (CO), propriétaire occupant (PO) - CNO/PNO d'un local vacant Cette liste est limitative	Toutes les causes suivantes provenant des parties privatives : 111 Fuites, ruptures ou débordements d'appareils à effet d'eau et des tuyaux souples de raccordement 112 Fuites, débordements ou renversements de récipients 113 Fuites sur les joints de robinetterie ou les infiltrations par les joints d'étanchéité aux pourtours des appareils sanitaires* ou par les joints de carrelage 114 Défaut d'entretien : - en maison individuelle : absence de dégorgement des chéneaux et gouttières, de vidange des fosses septiques, puisards et fosses d'aisance se trouvant à l'aplomb de l'immeuble (au-delà de l'aplomb c'est hors champ) - en habitat collectif ou individuel : absence de nettoyage des regards et grilles d'évacuation des balcons et terrasses à usage privatif 115 Du fait de l'occupant : - détérioration accidentelle des installations* privatives ou collectives/communes (y compris les joints), - engorgement provoqué par introduction d'une chose ou d'un objet, - travaux de réparation ou d'amélioration à l'origine du DDE 116 Dommages provoqués par le gel imputables à : - une absence de vidange de l'installation ou, - une absence de mise en service du chauffage ou, - la non-utilisation d'un produit antigel Cette liste est limitative

BAREME DDE* (suite)

Cas 1.2 ***RESPONSABILITE PROPRIETAIRE*** - CNO/PNO d'un local loué - Copropriétaire occupant (CO) ou Propriétaire occupant (PO), CNO/PNO d'un local vacant ou d'une location saisonnière	Toutes causes provenant des parties privatives sauf cas 111 à 116 Toutes causes provenant des parties privatives y compris cas 111 à 116
Cas 1.3 ***RESPONSABILITE IMMEUBLE*** - Syndicat des copropriétaires - PNO	Toutes causes imputables aux parties communes*

Définitions

Appareil à effet d'eau : tout récipient auquel il est ajouté un élément quelconque ayant pour but de permettre certaines opérations telles que l'arrivée de l'eau, son évacuation, son chauffage, son épuration, son aération, créant ainsi un certain mouvement d'eau, même s'il n'est pas continu (exemples : machine à laver le linge ou la vaisselle, adoucisseur, réfrigérateur américain, chauffe-eau, chaudière, cumulus, fosse septique à l'intérieur de l'habitat). Le radiateur doit être considéré non comme un appareil à effet d'eau mais comme une canalisation de distribution d'eau.

Récipient *:* tout réceptacle contenant de l'eau. Le réfrigérateur est considéré comme un récipient.

Appareils sanitaires **:** douche, baignoire, lavabo, évier, WC, bidet…

Installation **:** toutes les canalisations à demeure souples ou rigides et robinetterie. Le radiateur est considéré comme une canalisation

2 BAREME INCENDIE* – IMMEUBLE OCCUPE A TITRE QUELCONQUE (y compris locaux meublés et saisonniers)

Cas 2.1 IMMEUBLE EN COPROPRIETE ***RESPONSABILITE OCCUPANT NON PROPRIETAIRE***	Il est responsable à l'égard du propriétaire des dommages occasionnés au local occupé lorsque le point de départ de l'incendie est situé à l'intérieur de ce local
CAS 2.2 IMMEUBLE LOCATIF ***RESPONSABILITE OCCUPANT NON PROPRIETAIRE***	Il est responsable des dommages occasionnés aux biens du propriétaire lorsque le point de départ de l'incendie est situé à l'intérieur du local occupé
CAS 2.3 IMMEUBLE LOCATIF ***RESPONSABILITE PROPRIETAIRE UNIQUE***	Il est responsable des dommages occasionnés aux biens de l'occupant lorsque le point de départ de l'incendie se situe dans les parties communes* ou dans un local vacant
CAS 2.4 IMMEUBLE EN COPROPRIETE OU LOCATIF ***Toutes les AUTRES SITUATIONS***	RENONCIATION A RECOURS

Aggravation

Dommages matériels supplémentaires, consécutifs à un seul et même sinistre, affectant des embellissements et/ou des parties immobilières, déjà endommagés ou non, d'un même local.

La connaissance par l'assureur gestionnaire de ces dommages supplémentaires doit être postérieure :

- soit au paiement effectué par l'assureur gestionnaire au titre des dommages initiaux lorsqu'ils relevaient d'un sinistre de tranche 1,
- soit au dépôt d'un rapport d'expertise commun au titre des dommages initiaux lorsqu'ils relevaient d'un sinistre de tranche 2.

Assureur personnel

Assureur auprès duquel celui qui a engagé la rechercher de fuite a souscrit un contrat.

Contenu des parties privatives

Il s'agit de tous biens mobiliers, y compris les biens loués ou confiés, se trouvant à l'intérieur des locaux à l'exception des :

- espèces, titres et valeurs,
- véhicules terrestre à moteur soumis à l'obligation d'assurance, remorques, caravanes,
- engins nautiques à moteur ou à voile,
- appareils de navigation aérienne.

Contenu des parties communes

Il s'agit des biens mobiliers appartenant à l'immeuble, ainsi que les biens loués ou confiés, se trouvant à l'intérieur des locaux communs à l'exception des :

- espèces, titres et valeurs,
- véhicules terrestre à moteur soumis à l'obligation d'assurance, remorques, caravanes,
- engins nautiques à moteur ou à voile,
- appareils de navigation aérienne.

Dégât des eaux (DDE)

Dommages causés par de l'eau à l'exclusion des autres liquides et des eaux d'extinction.

Dommages Immatériels

- Les frais de garde-meubles.
- Les frais de relogement : frais que l'assuré a dû exposer pour être hébergé temporairement.
- La perte d'usage des locaux : indemnité allouée à l'occupant propriétaire en compensation du temps pendant lequel il lui a été impossible d'occuper les locaux. Cette indemnité est déterminée à dire d'expert en fonction de la durée d'inoccupation des locaux et de la valeur locative au regard du marché local.
- La perte de loyers : loyer perdu par le bailleur du fait du sinistre.
- Les frais d'huissier.
- Les frais de reconstitution d'archives : frais engendrés par la reconstitution de dossiers ou archives.
- Les pertes d'exploitation : pertes pécuniaires ou frais supplémentaires à la charge du lésé professionnel du fait de l'interruption ou de la réduction de son activité consécutive au sinistre.
- Les frais de gardiennage : frais de surveillance d'un local dans l'attente de la remise en état des moyens de protection.
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre : honoraires relatifs à l'étude de conception, direction du chantier et l'assistance au maître d'ouvrage pour la réalisation des travaux de remise en état consécutifs au sinistre.

Cette liste est limitative.

Embellissements

Sont considérés comme des "embellissements" :

- ***Pour le (co)propriétaire occupant :***

Les peintures et vernis, miroirs fixés aux murs, revêtements de boiseries, faux-plafonds, éléments fixés de cuisines ou de salles de bains aménagées, ainsi que tous revêtements collés de sol, de mur et de plafond, à l'exclusion des carrelages et parquets quel que soit leur mode de pose (lorsque les dommages ne concernent que les travaux de ponçage, vitrification, peinture, mise en cire, il s'agit d'embellissements).

Cette énumération est limitative.

- ***Pour le locataire ou tout autre occupant (autre que le (co)propriétaire) :***

Tous aménagements de nature immobilière ou mobilière (revêtements de sol, de mur et de plafond, éléments de cuisines ou de salles de bains aménagées par exemple - cette énumération n'est pas limitative) :

- qui ont été exécutés à ses frais,
- ou repris avec un bail en cours,

dès lors qu'ils ne sont pas devenus la propriété du bailleur. Tel est le cas, en cours de bail, des aménagements exécutés par le locataire lorsque le bail ne contient aucune disposition sur ce point.

- ***Pour le (co)propriétaire non occupant :***

Tous aménagements de nature immobilière ou mobilière appartenant à un (co)propriétaire non-occupant, c'est-à-dire ceux :

- qui ont été exécutés ou acquis par lui,
- ou qui, bien qu'exécutés par le locataire, ne sont pas la propriété de ce dernier mais celle du (co)propriétaire non occupant. Tel est le cas :
  - lorsque le sinistre survient en cours de bail et que celui-ci prévoit que les embellissements s'incorporent à l'immeuble dès leur exécution,
  - à l'expiration du bail si celui-ci est muet sur ce point,
  - au départ du locataire.

Frais afférents

- les mesures provisoires et conservatoires*,
- les mesures de sauvetage*,
- les frais de déplacement des objets mobiliers,
- les frais de démolition et de déblaiement, transport de décombres, traitement des déchets,
- les frais de mise en conformité*,
- les frais des diagnostics obligatoires limités à la zone sinistrée.

Frais de mise en conformité

Frais engagés pour la mise aux normes des installations affectées par le sinistre avec la réglementation en vigueur.

GCA

Gestion des Conventions d'Assurance – 1 rue Jules Lefebvre 75009 PARIS

Groupement d'intérêt économique auquel adhèrent pour le compte de leurs adhérents la FFA, la FFSAA, le Groupement Français de Bancassureurs et l'AAM.

GCA a une triple mission :

- Participer à l'élaboration et au suivi des textes conventionnels,
- Assurer le secrétariat et l'organisation des différentes commissions d'application, d'arbitrage, d'expertise…des conventions d'assurance,
- Organiser les procédures de règlement des dossiers litigieux en dirigeant ceux-ci vers les instances arbitrales compétentes.

Immeuble

Immeuble locatif, en pleine propriété, en copropriété, en indivision, et plus généralement un immeuble occupé à titre quelconque.

L'ASL (Association Syndicale Libre) et l'AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) sont assimilés à la copropriété pour l'application de la présente Convention.

Incendie

Combustion avec flammes en dehors d'un foyer normal y compris les dommages consécutifs causés par les fumées et/ou produits d'extinction (dont l'eau déversée par les pompiers).

Local	• Lieux privatifs (logement, garage, grange…) occupés à titre quelconque et ses accessoires (cave, parking…). • Ensemble des parties communes* y compris celles situées dans les lieux privatifs (exemple : canalisation, gaine de ventilation…).
Local meublé	Logement dont les équipements et le mobilier sont suffisants pour permettre une habitation autonome et permanente et qui fait l'objet d'un bail spécifique.
Local mixte	Local à usage d'habitation et à usage autre que l'habitation (professionnel, commercial, associatif …).
Local saisonnier	Logement meublé pour une location à la journée, à la semaine ou au mois à l'usage du locataire qui n'y élit pas domicile.
Mesures provisoires et conservatoires	Ensemble des dispositions prises après un sinistre pour éviter l'aggravation du dommage.
Mesures de sauvetage	Dommages immobiliers ou mobiliers occasionnés par les secours à l'occasion d'un sinistre survenu dans le local assuré ou dans un autre local.
Parties communes	Elles sont à l'usage commun des occupants de l'immeuble.
Parties Immobilières Privatives	Elles comprennent tous les biens immobiliers autres que les embellissements.

Propriétaire des biens sinistrés (tranche 2)

Le propriétaire des biens sinistrés est :

- **le (co)propriétaire occupant** lorsque les dommages affectent :
  - le contenu*,
  - ses embellissements*,
  - ses parties immobilières privatives*.

- **le locataire ou tout autre occupant autre que (co)propriétaire** lorsque les dommages affectent :
  - le contenu*,
  - ses embellissements*.

- **le (co)propriétaire non occupant** lorsque les dommages affectent :
  - le contenu*,
  - ses embellissements*,
  - ses parties immobilières privatives*,
  - les embellissements réalisés par l'occupant en cas de congé donné ou reçu ou en cas de location meublé ou saisonnière.

- **l'immeuble** lorsque les dommages affectent :
  - le contenu des parties communes*,
  - les parties communes*.

Recherche de fuite

Investigations destructives ou non, dans le local sinistré ou dans un autre local, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégât des eaux* qu'il y ait ou non des dommages indemnisables dans le local ou le dégât des eaux* a pris naissance.

La recherche de fuite comprend les frais de remise en état des biens endommagés par les investigations de recherche de fuite.

Le coût de la réparation de la cause est exclu de la recherche de fuite.

Le passage en apparent est considéré comme une modalité de recherche de fuite.

ANNEXE 3 – ELEMENTS CHIFFRES

PLAFOND D’ABANDON DE RECOURS (Titre 4)

Montant HT cumulé des dommages matériels + frais afférents* ≤ 1 600 euros

PLAFOND D’APPLICATION DE LA CONVENTION (Titre 4)

Montant HT cumulé des dommages matériels + frais afférents* ≤ 5 000 euros

RECHERCHE DE FUITE VISEE PAR LA CONVENTION (Titre 3)

Recherche de fuite* d’un montant ≤ 5 000 euros hors taxes par assureur

- Mission d’expertise pour compte commun

- Lettres de convocation (Responsable – Locataire – Copropriétaire non occupant)

- Exemple courrier « recherche de fuite » dans le cadre de l’article 3.4 de la Convention

- Schéma simplifié des délais figurant dans la mission d’expertise pour compte commun

- Schéma détaillé des délais figurant dans la mission d’expertise pour compte commun

MISSION D’EXPERTISE POUR COMPTE COMMUN

1. Champ d’application

Cette mission concerne l’expertise des dommages causés par un « dégât des eaux » et/ou un incendie garantis au titre d’une assurance de dommages pouvant donner lieu à l’exercice d’un recours au titre d’une assurance de responsabilité ou à une des actions prévues par la convention IRSI.

Elle organise les modalités de mise en œuvre des opérations d’expertise concernant les causes et circonstances du sinistre ainsi que le chiffrage des dommages à l’intérieur du local sinistré objet de la mission.

2. La convocation à l’expertise pour compte commun

2.1 La démarche

L’expert désigné par l’assureur gestionnaire au sens de la convention intervient pour compte commun des assureurs de locaux concernés. Il doit convoquer toutes les parties impliquées dans le sinistre qu’elles soient ou non assurées y compris le syndic ou le gestionnaire de l’immeuble. Les assureurs ne doivent pas être convoqués.

2.2 Identification des parties impliquées et de leurs assureurs

Au plus tard le jour de la réunion d’expertise, l’expert s’attache à recueillir toutes les informations utiles pour l’accomplissement de sa mission et notamment l’identité et les coordonnées des parties impliquées et de leurs assureurs.

2.3 La forme

La convocation à la première expertise doit impérativement comporter les mentions figurant dans les lettres de convocation annexées à la Convention et être envoyée en lettre simple.

2.4 Le délai de convocation à la première réunion d’expertise

Le premier rendez-vous d’expertise doit se tenir, en accord avec l’occupant, au plus tard, dans les 15 jours calendrier à compter de la réception de l’ordre de mission.

3. La réunion d'expertise

3.1 Date et lieu des opérations d'expertise

L'expert organise la réunion d'expertise. Elle doit se tenir sur les lieux du sinistre, à la date et l'heure, prévues par l'expert.

Toutefois, l'expert peut mettre en œuvre une expertise à distance s'il estime disposer des éléments nécessaires pour :

- déterminer les causes et les circonstances du sinistre,
- se prononcer sur l'imputabilité des dommages,
- apprécier la nature des dommages.

3.2 Causes et circonstances du sinistre

Au plus tard le jour de la réunion d'expertise, l'expert s'attache à recueillir toutes les informations nécessaires à la détermination de la cause et des circonstances du sinistre.

En cas de sinistre « Dégâts des eaux », il se renseigne quant à l'existence d'une recherche de fuite effectuée préalablement et, dans l'affirmative, entreprend les démarches nécessaires pour en obtenir le résultat.

Si l'expert n'arrive pas à déterminer la cause et les circonstances du sinistre avec les éléments dont il dispose ou par ses propres investigations, il lui appartient, s'il l'estime nécessaire, de mettre en œuvre une recherche de fuite dans les conditions prévues au Titre 3 de la Convention IRSI.

Dans les cas prévus aux 3.3 et 3.4 du Titre 3 de la Convention IRSI, l'expert doit apprécier le montant de la recherche de fuite.

3.3 Déroulement des opérations d'expertise à distance

L'expert procède :

- à la vérification de la cohérence des informations révélées dans les différents documents produits en ce qui concerne les causes et les circonstances, l'imputabilité des dommages, quand bien même les parties auraient régularisé préalablement un constat amiable ou disposeraient d'un rapport de recherche de fuite ;
- au chiffrage de l'ensemble des dommages.

En cas de doute, l'expert doit organiser une expertise sur site.

3.4 Déroulement des opérations d'expertise sur site

3.4.1 Déroulement des opérations d'expertise en présence du supposé responsable conventionnel

L'expert procède :

- aux investigations nécessaires à la détermination des causes et circonstances, ainsi qu'à l'imputabilité des dommages, quand bien même les parties auraient régularisé préalablement un constat amiable ou disposeraient d'un rapport de recherche de fuite ;
- au chiffrage de l'ensemble des dommages même si le copropriétaire ou le propriétaire non occupant est absent.

3.4.2 Déroulement des opérations d'expertise en l'absence du supposé responsable conventionnel

3.4.2.1 Existence de documents établissant objectivement les causes et les circonstances des sinistres

L'expert procède :

- aux investigations nécessaires à la détermination des causes et circonstances, ainsi qu'à l'imputabilité des dommages, quand bien même les parties auraient régularisé préalablement un constat amiable ou disposeraient d'un rapport de recherche de fuite ;
- au chiffrage de l'ensemble des dommages même si le copropriétaire non occupant ou le propriétaire non occupant est absent.

3.4.2.2 Absence de documents établissant objectivement les causes et les circonstances des sinistres

L'expert procède :

- aux investigations nécessaires à la détermination des causes et circonstances, ainsi qu'à l'imputabilité des dommages,
- au chiffrage de l'ensemble des dommages même si le copropriétaire ou le propriétaire non occupant est absent.

Si l'expert estime qu'une seconde réunion est nécessaire, il l'organise et la fixe dans un délai minimum de 15 jours calendrier à compter de la date de la première réunion et, au plus tard, dans un délai de 20 jours calendrier.

L'expert adresse alors une convocation par courrier simple aux personnes ayant participé à la première expertise et par LRAR aux parties absentes à cette réunion et notamment au tiers supposé responsable. En cas de nouvelle absence de ce dernier, l'expert procède uniquement au chiffrage de l'ensemble des dommages du local.

3.5 Accord des personnes ayant subi des dommages sur le chiffrage de leurs dommages

Dans tous les cas, l'expert doit solliciter par tous moyens l'accord de la ou des personne(s) concernées sur le chiffrage de leurs dommages.

3.6 Identification de l'assureur du responsable conventionnel

Si, à l'issue de la réunion d'expertise, l'expert n'est pas en mesure d'indiquer si le responsable conventionnel est ou non assuré et, dans l'affirmative, de donner les coordonnées de son assureur, il doit lui adresser dans les 10 jours calendrier une LRAR lui demandant de fournir ces informations.

Dans ce cas, l'expert doit déposer son rapport au terme d'un délai de 30 jours calendrier à compter de l'envoi de cette lettre ; en cas de réponse il doit s'efforcer de réduire ce délai.

4. Rapport d'expertise commun

4.1 Établissement du rapport d'expertise

A l'issue des opérations d'expertise, l'expert rédige un rapport d'expertise commun dont le contenu doit être conforme au modèle figurant en annexe 4 de la convention.

4.2 Destinataires du rapport

L'expert adresse son rapport :

- A l'assureur qui l'a désigné ;
- Aux assureurs identifiés des autres personnes ayant subi des dommages (dommages matériels et leurs frais afférents, frais de recherche de fuite) à l'adresse du siège social ou à l'adresse de l'Agent ou du Courtier qui a été communiquée à l'expert ;
- A défaut, aux autres personnes ayant subi des dommages ;
- A l'assureur du responsable désigné conventionnellement à l'adresse du siège social ou à l'adresse de l'Agent ou du Courtier qui a été communiquée à l'expert ;
- A défaut d'identification de l'assureur du copropriétaire occupant responsable ou du CNO responsable, à l'assureur de l'immeuble.

Tout retour à l'expert d'un courrier utile au recours doit faire l'objet d'une information à l'assureur gestionnaire.

4.3 Délais de transmission du rapport d'expertise pour compte commun

L'expert dépose son rapport dans les 10 jours calendrier après :

- qu'il soit en mesure de se prononcer sur la cause du sinistre
- qu'il ait sollicité l'accord de la ou les personne(s) concernée(s) sur le chiffrage de leurs dommages sauf dans le cas visé au 3.6 de la présente mission.

5. Cas particuliers

5.1 Sinistres répétitifs (article 7.1.2 de la Convention)

L'assureur gestionnaire doit fournir à l'expert les éléments d'information en sa possession sur le sinistre précédent.

L'expert vérifie la cohérence de ces informations et, si les conditions sont satisfaites, remplit la rubrique du rapport d'expertise commun dédiée à ce type de sinistres.

5.2 Cas des dommages supérieurs à la tranche 2

Si en cours d'expertise, l'expert constate que le montant prévisionnel des dommages excède ce plafond (aggravation, préjudice complémentaire évoqué par le lésé) il en informe immédiatement :

- l'assureur gestionnaire
- l'ensemble des assureurs concernés
- l'assureur de l'immeuble en application des conventions visant le règlement des sinistres dans les immeubles en copropriété

en leur fournissant une estimation des dommages du local en fonction de la propriété des biens sinistrés.

Dans le même temps, il organise pour le seul compte de l'assureur qui l'a missionné une expertise amiable contradictoire conformément aux dispositions de la convention d'expertise amiable contradictoire.

5.3 Sinistres en aggravation (Titre 8 de la Convention)

Lorsque les dommages initiaux ont fait l'objet d'un rapport d'expertise commun, l'expert établit à la demande de l'assureur gestionnaire une note complémentaire dédiée aux nouveaux dommages.

Il adresse cette note selon les mêmes modalités que le rapport d'expertise commun (cf. 4.2).

5.4 Cas où les dommages immatériels consécutifs au sinistre sont supérieurs au plafond fixé par la convention

Si en cours d'expertise, l'expert constate que le montant prévisionnel des dommages immatériels va excéder ce plafond, il informe immédiatement l'assureur gestionnaire ainsi que l'ensemble des assureurs concernés en leur fournissant une estimation des dommages immatériels en fonction de la propriété des biens sinistrés.

Dans le même temps, il organise pour le chiffrage des dommages immatériels et pour le seul compte de l'assureur qui l'a missionné une expertise amiable contradictoire conformément aux dispositions de la convention d'expertise amiable contradictoire.

5.5 Cas où la cause ne relève pas du champ d'application de la Convention

Si en cours d'expertise, l'expert constate que la cause du sinistre ne relève pas du champ d'application de la convention, il en informe immédiatement l'ensemble des assureurs concernés et suspend ses opérations d'expertise dans l'attente des instructions de l'assureur gestionnaire.

5.6 Cas où la RC d'un professionnel est en cause

Si en cours d'expertise, l'expert constate que le sinistre engage la responsabilité professionnelle d'un prestataire d'ouvrages ou de services ou d'un vendeur (entrepreneur, installateur, fournisseur, etc…), il en informe immédiatement l'ensemble des assureurs concernés et suspend ses opérations d'expertise dans l'attente des instructions de l'assureur gestionnaire.

5.7 Cas où une expertise judiciaire a été ordonnée

Si en cours d'expertise, l'expert apprend qu'un expert a été désigné par une juridiction d'état, il en informe immédiatement l'ensemble des assureurs concernés et suspend ses opérations d'expertise dans l'attente des instructions de l'assureur gestionnaire.

5.8 Recommandation diagnostic amiante

Si en cours d'expertise, l'expert constate la présence possible de matériaux ou produits contenant de l'amiante, il doit se conformer à la recommandation de la Fédération Française de l'Assurance sur la prise en compte du risque amiante dans l'expertise des sinistres de fréquence (circulaire 36/2016).

NOS REFERENCES : Expert Email Téléphone Fax
SERVICE RENDEZ-VOUS : Email Fax Tél
COMPAGNIE : Dossier Police Mandant **ASSURE :** Lieu de sinistre **Nature du sinistre :** **Date du sinistre :**

M/Mme
Adresse…..

Lieu, le …/…/….

CONVOCATION A UNE REUNION D'EXPERTISE

Madame, Monsieur,

Le bien de M/Mme…. (*adresse*) a été endommagé suite à un sinistre - *dégâts des eaux/incendie* - survenu le …/…/…

Selon les informations dont je dispose, ce sinistre a occasionné des dommages dont la cause serait la suivante : *Ex : Fuite sur canalisation privative provenant de votre appartement créant des dommages supérieurs à 1600€ HT dans l'appartement de M/Mme…*

A la suite de la déclaration de sinistre de M/Mme…, j'organise une réunion d'expertise **le …/…/… à … (heure) dans les locaux de M/Mme…**

Cette expertise me permettra de déterminer les causes et circonstances du sinistre, de chiffrer les dommages dans ces locaux et d'établir un rapport d'expertise qui sera transmis à votre assureur.

Votre participation à cette réunion d'expertise est indispensable. A défaut, je déposerai mon rapport sur la base des seuls éléments à ma disposition.

Je vous remercie de bien vouloir me communiquer les informations suivantes :

- Origine du sinistre selon les éléments en votre possession ;
- Nom, adresse et téléphone de votre assureur :
- Numéro de votre contrat d'assurances :
- Numéro de sinistre si vous l'avez déjà déclaré à votre assureur ;
- Nom, adresse de votre agent ou de votre courtier ;
- Toutes les informations que vous estimerez utiles.

Si ce n'est déjà fait, je vous invite à déclarer ce sinistre à votre société d'assurances dans les plus brefs délais, au besoin en lui communiquant une copie de la présente.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

L'expert,

NOS REFERENCES : Expert Email Téléphone Fax
SERVICE RENDEZ-VOUS : Email Fax Tél
COMPAGNIE : Dossier Police Mandant **ASSURE :** Lieu de sinistre **Nature du sinistre :** **Date du sinistre :**

M./Mme
Adresse…..

Lieu, le …/…/….

CONVOCATION A UNE REUNION D'EXPERTISE

Madame, Monsieur,

Le bien que vous avez occupé/occupez et appartenant à M/Mme…. (*adresse*) a été endommagé suite à un sinistre - *dégâts des eaux/incendie* - survenu le …/…/…

Selon les informations dont je dispose, certains dommages sont susceptibles de vous concerner en tant qu'occupant au moment du sinistre.

A la suite de la déclaration de sinistre de M/Mme…, j'organise une réunion d'expertise **le …/…/… à … (heure) dans ces locaux.**

Votre participation à cette réunion est souhaitée.

Cette expertise me permettra de déterminer les causes et circonstances du sinistre, de chiffrer l'ensemble des dommages y compris les vôtres, et d'établir un rapport d'expertise qui sera transmis à votre assureur.

Je vous remercie de bien vouloir me communiquer les informations suivantes :

- Origine du sinistre selon les éléments en votre possession ;
- Nom, adresse et téléphone de votre assureur ;
- Numéro de votre contrat d'assurances ;
- Numéro de sinistre si vous l'avez déjà déclaré à votre assureur ;
- Nom, adresse de votre agent ou de votre courtier ;
- Toutes les informations que vous estimerez utiles.

Si ce n'est déjà fait, je vous invite à déclarer ce sinistre à votre assureur dans les plus brefs délais au besoin en lui communiquant une copie de la présente.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

L'expert,

NOS REFERENCES : Expert Email Téléphone Fax
SERVICE RENDEZ-VOUS : Email Fax Tél
COMPAGNIE : Dossier Police Mandant **ASSURE :** Lieu de sinistre **Nature du sinistre :** **Date du sinistre :**

M./Mme
Adresse…..

Lieu, le …/…/….

CONVOCATION A UNE REUNION D'EXPERTISE

Madame, Monsieur,

Le bien occupé par votre locataire, M/Mme…. (*adresse*) a été endommagé suite à un sinistre - *dégâts des eaux/incendie* - survenu le …/…/…

Selon les informations dont je dispose, certains dommages sont susceptibles de vous concerner en tant que propriétaire.

A la suite de la déclaration de sinistre de M/Mme…, j'organise une réunion d'expertise **le …/…/… à … (heure) dans les locaux occupés par M/Mme…**

Votre participation à cette réunion est souhaitée.

Cette expertise me permettra de déterminer les causes et circonstances du sinistre, de chiffrer l'ensemble des dommages y compris les vôtres, et d'établir un rapport d'expertise qui sera transmis à votre assureur.

Je vous remercie de bien vouloir me communiquer les informations suivantes :

- Origine du sinistre selon les éléments en votre possession ;
- Nom, adresse et téléphone de votre assureur ;
- Numéro de votre contrat d'assurances ;
- Numéro de sinistre si vous l'avez déjà déclaré à votre assureur ;
- Nom, adresse de votre agent ou de votre courtier ;
- Toutes les informations que vous estimerez utiles.

Si ce n'est déjà fait, je vous invite à déclarer ce sinistre à votre assureur dans les plus brefs délais au besoin en lui communiquant une copie de la présente.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

L'expert,

Exemple courrier « recherche de fuite » dans le cadre du 3.4 de la Convention

NOS REFERENCES : Expert Email Téléphone Fax
SERVICE RENDEZ-VOUS* : Email Fax Tél
COMPAGNIE : Dossier Police Mandant **ASSURE :** Lieu de sinistre **Nature du sinistre :** **Date du sinistre :**

M/Mme - SYNDIC
Adresse….

Lieu, le …/…/….

Madame, Monsieur,

Le logement de M/MME…. (adresse) a été endommagé à la suite d'un sinistre « dégâts des eaux » survenu le …/…/…

La cause de ce « dégâts des eaux » n'a pas pu être déterminée pour la raison suivante… *(Indiquer la situation de « blocage » et joindre les éventuels documents sur la recherche de cause).*

Dans le cadre de votre mission de conservation de l'immeuble, il vous appartient de diligenter sans délai et sous votre contrôle des investigations de recherche de fuite.

Les frais engagés pourront sous certaines conditions être pris en charge par l'assureur de l'immeuble.

Vous voudrez bien, dès qu'il vous aura été transmis, me communiquer le compte-rendu et la facture établis par le professionnel auquel vous aurez fait appel.

Ses conclusions me permettront de statuer sur les causes et circonstances du sinistre et de rédiger un rapport pour le compte de l'ensemble des assureurs concernés. Le coût des investigations y sera mentionné.

Je vous remercie par ailleurs de bien vouloir me communiquer les informations suivantes :

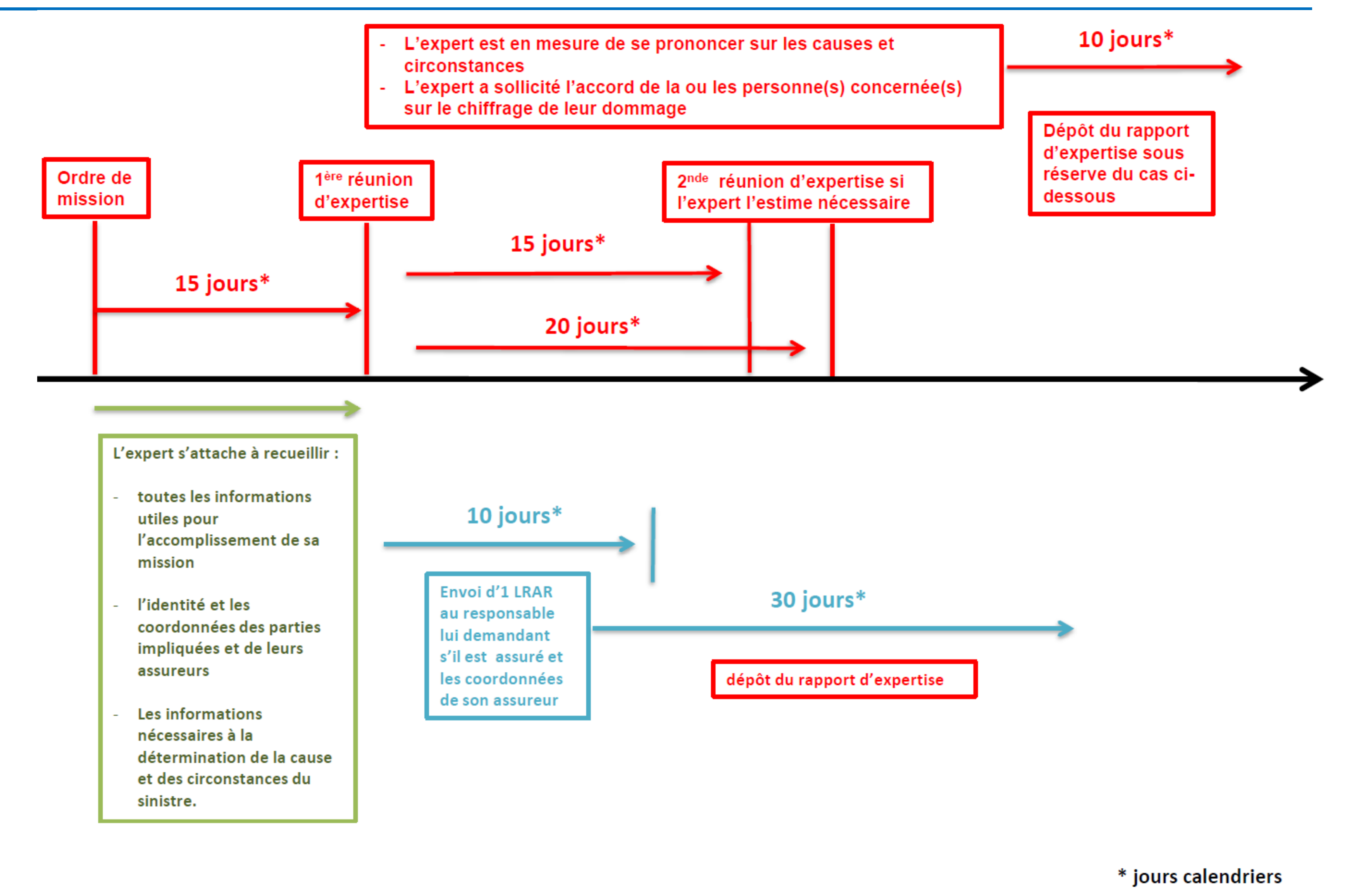
- Nom, adresse et téléphone de l'assureur de l'immeuble :
- Numéro du contrat d'assurances :
- Numéro de sinistre si vous l'avez déjà déclaré à cet assureur ;
- Nom, adresse de l'agent ou du courtier ;
- Toutes les informations que vous estimerez utiles.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

L'expert,

ANNEXE 4 – EXPERTISE

Schéma simplifié des délais figurant dans la mission d'expertise pour compte commun



* jours calendriers

Schéma détaillé des délais figurant dans la mission d'expertise pour compte commun

Ordre de Mission

Expertise

RDV 15 jours max

L'expert s'attache à recueillir :

- toutes les informations utiles pour l'accomplissement de sa mission

- l'identité et les coordonnées des parties impliquées et de leurs assureurs

- Les informations nécessaires à la détermination de la cause et des circonstances du sinistre.

Cas 1 : Présumé responsable conventionnel **présent** et cause déterminée après RDF éventuelle ⇨ Vérification, chiffrage et rapport après sollicitation de l'accord sur chiffrage

Cas 2 : Présumé responsable conventionnel **absent** : **Présence de documents** objectifs et probants sur causes et circonstances ⇨ Vérification, chiffrage et rapport après sollicitation de l'accord sur chiffrage

Cas 3 : Présumé responsable conventionnel **absent** : **Absence de documents** objectifs et probants sur causes et circonstances

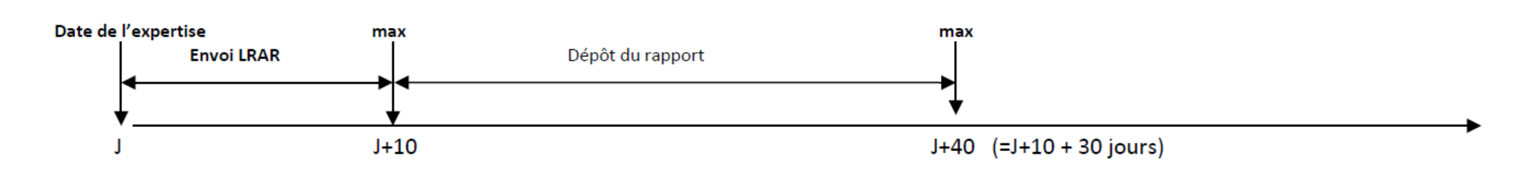
Option 1 → Collecte d'informations + Investigations → Expert peut se prononcer sur la cause → Chiffrage et rapport après sollicitation de l'accord sur chiffrage

Option 2 → Expertise N°2 → Chiffrage et rapport après sollicitation de l'accord sur chiffrage

RDV entre J+15 J+20

Rapport à déposer au plus tard 10 jours après que l'expert soit en mesure de se prononcer sur la cause du sinistre et qu'il ait sollicité l'accord des parties sur le chiffrage de leurs dommages

Cas de l'absence d'identification de l'assureur du responsable conventionnel => Envoi d'une LRAR de demande d'informations



FICHE DE PRESENTATION DE RECOURS

CONVENTION IRSI

Date : [ ]

DDE ❑ INCENDIE ❑

SINISTRE

Date		
Lieu	*rue*	
	Code postal	*ville*

DEMANDEUR

Société		
Réf. sinistre		
Gestionnaire	Nom	
	Téléphone	
	Courriel	
Adresse de règlement		
Ordre de règlement si différent du nom de la société		
Nom de l'assuré		
Qualité de l'assuré	PNO ❑ CNO ❑	Occupant : Non propriétaire ❑ Propriétaire ❑
	Immeuble (syndic, gérant) ❑	

ASSUREUR DU RESPONSABLE CONVENTIONNEL

Société	
Réf. du contrat	
Réf. sinistre	
Nom de l'intermédiaire *(le cas échéant)*	
Nom de l'assuré	

EXPERTISE

Date expertise		
Cabinet/Expert	*Nom*	
	Réf.	

RECOURS

Sinistres répétitifs	❑
Cas de barème	
Montant dommages matériels - frais afférents	
Montant dommages immatériels	
Total	

GCA Gestion des Conventions d'Assurance *Convention IRSI*

Ces tableaux récapitulatifs ont pour objet de faciliter la lecture des mécanismes conventionnels. Ils n'ont pas vocation à se substituer au texte pour l'application et l'interprétation de la Convention :

- ***Assureur gestionnaire et prise en charge***
  - ***Immeuble locatif - tranche 1***
  - ***Immeuble en copropriété – tranche 1***
  - ***Immeuble locatif – tranche 2***
  - ***Immeuble en copropriété – tranche 2***

- ***Modalités d'évaluation par l'assureur gestionnaire***

- ***Sinistres en aggravation (titre 8)***

<table>
<tr><th colspan="9">TRANCHE 1 – IMMEUBLE LOCATIF</th></tr>
<tr><th>SITUATIONS</th><th>ASSUREUR GESTIONNAIRE = ASSUREUR REGLEUR</th><th colspan="7">PRISE EN CHARGE DES DOMMAGES MATERIELS EN TRANCHE 1 ≤ 1600 €</th></tr>
<tr><th colspan="2">LOCAL PRIVATIF NON LOUE</th><th colspan="2">Contenu</th><th colspan="2">Embellissements</th><th>PIP</th><th>RDF (hors 3.2 et 3.4)</th><th>Frais afférents</th></tr>
<tr><td>PROPRIETAIRE ASSURE (OCCUPANT OU NON OCCUPANT D'UN LOCAL VACANT)</td><td>ASSUREUR PO OU PNO</td><td colspan="2">X</td><td colspan="2">X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><th colspan="2">LOCAL PRIVATIF LOUE</th><th>Contenu de l'occupant</th><th>Contenu du PNO</th><th>Embel. de l'occupant</th><th>Embel. du PNO</th><th>PIP</th><th>RDF (hors 3.2 et 3.4)</th><th>Frais afférents</th></tr>
<tr><td>OCCUPANT NON PROPRIETAIRE ASSURE</td><td>ASSUREUR OCCUPANT</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>OCCUPANT NON PROPRIETAIRE NON ASSURE</td><td>ASSUREUR PNO</td><td></td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
<tr><td>❖ OCCUPANT LOCAL MEUBLE OU SAISONNIER
❖ OCCUPANT AYANT DONNE OU RECU CONGE AU PLUS TARD AU JOUR DU SINISTRE</td><td>ASSUREUR PNO</td><td>Pris en charge par l'assureur de l'occupant</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td><td>X</td></tr>
</table>

TRANCHE 1 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE								
SITUATIONS	ASSUREUR GESTIONNAIRE = ASSUREUR REGLEUR	PRISE EN CHARGE DES DOMMAGES MATERIELS EN TRANCHE 1 ≤ 1600 €						
LOCAL PRIVATIF NON LOUE		**Contenu**		**Embellissements**		**PIP**	**RDF (hors 3.2 et 3.4)**	**Frais afférents**
COPROPRIETAIRE ASSURE (OCCUPANT OU NON OCCUPANT D'UN LOCAL VACANT)	**ASSUREUR CO OU CNO**	X		X		X	X	X
COPROPRIETAIRE NON ASSURE (OCCUPANT OU NON OCCUPANT D'UN LOCAL VACANT)	**ASSUREUR IMMEUBLE (à titre subsidiaire)**	X Si garanti par le contrat de l'immeuble		X Si garantis par le contrat de l'immeuble		X	X	X
LOCAL PRIVATIF LOUE		**Contenu de l'occupant**	**Contenu du CNO**	**Embel. de l'occupant**	**Embel. du CNO**	**PIP**	**RDF (hors 3.2 et 3.4)**	**Frais afférents**
OCCUPANT NON PROPRIETAIRE ASSURE	**ASSUREUR OCCUPANT**	X	X	X	X	X	X	X
OCCUPANT NON PROPRIETAIRE NON ASSURE	**ASSUREUR CNO**		X	X	X	X	X	X
OCCUPANT NON PROPRIETAIRE NON ASSURE + CNO NON ASSURE	**ASSUREUR IMMEUBLE (à titre subsidiaire)**		X Si garanti par le contrat immeuble		X Si garantis par le contrat immeuble	X	X	X
❖ OCCUPANT D'UN LOCAL MEUBLE OU SAISONNIER ❖ OCCUPANT AYANT DONNE OU RECU CONGE AU PLUS TARD AU JOUR DU SINISTRE + CNO ASSURE	**ASSUREUR CNO**	Pris en charge par l'assureur de l'occupant	X	X	X	X	X	X
❖ LOCAL MEUBLE OU SAISONNIER ❖ CONGES DONNE OU RECU AU PLUS TARD AU JOUR DU SINISTRE + CNO NON ASSURE	**ASSUREUR IMMEUBLE (à titre subsidiaire)**	Pris en charge par l'assureur de l'occupant	X Si garanti par le contrat immeuble	Pris en charge par l'assureur de l'occupant	X Si garantis par le contrat immeuble	X	X	X

TRANCHE 2 – IMMEUBLE LOCATIF										
SITUATIONS	ASSUREUR GESTIONNAIRE	ASSUREUR(S) REGLEUR(S)	PRISE EN CHARGE DES DOMMAGES MATERIELS EN TRANCHE 2 > 1600 € ET ≤ 5000 €							
LOCAL PRIVATIF NON LOUE			**Contenu**		**Embel.**		**PIP**	**RDF (hors 3.2 et 3.4)**	**Frais afférents**
PROPRIETAIRE ASSURE	**ASSUREUR PO OU PNO**		X		X		X	X	X
LOCAL PRIVATIF LOUE			**Contenu de l'occupant**	**Contenu du PNO**	**Embel. de l'occupant**	**Embel. du PNO**	**PIP**	**RDF (hors 3.2 et 3.4)**	**Frais afférents**
OCCUPANT NON PROPRIETAIRE ASSURE	**ASSUREUR OCCUPANT**	**ASSUREUR OCCUPANT**	X		X			X	X
		ASSUREUR PNO		X		X	X		X
OCCUPANT NON PROPRIETAIRE NON ASSURE	**ASSUREUR PNO**			X		X	X	X	X
❖ OCCUPANT LOCAL MEUBLE OU SAISONNIER ❖ OCCUPANT AYANT DONNE OU RECU CONGE AU PLUS TARD AU JOUR DU SINISTRE	**ASSUREUR PNO**		Pris en charge par l'assureur de l'occupant	X	X	X	X	X	X

TRANCHE 2 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE									
SITUATIONS	**ASSUREUR GESTIONNAIRE**	**ASSUREUR(S) REGLEUR(S)**	**PRISE EN CHARGE DES DOMMAGES MATERIELS EN TRANCHE 2 > 1600 € ET ≤ 5000 €**						
LOCAL PRIVATIF NON LOUE			**Contenu**		**Embel.**		**PIP**	**RDF (hors 3.2 et 3.4)**	**Frais afférents**
COPROPRIETAIRE ASSURE (OCCUPANT OU NON OCCUPANT D'UN LOCAL VACANT)	ASSUREUR CO OU CNO		X		X		X	X	X
COPROPRIETAIRE NON ASSURE (OCCUPANT OU NON OCCUPANT D'UN LOCAL VACANT)	ASSUREUR IMMEUBLE (à titre subsidiaire)		X Si garanti par le contrat de l'immeuble		x Si garantis par le contrat de l'immeuble		X	X	X
LOCAL PRIVATIF LOUE			**Contenu de l'occupant**	**Contenu du CNO**	**Embel de l'occupant**	**Embel. du CNO**	**PIP**	**RDF (hors 3.2 et 3.4)**	**Frais afférents**
OCCUPANT NON PROPRIETAIRE ASSURE + CNO ASSURE	ASSUREUR OCCUPANT	ASSUREUR OCCUPANT	X		X			X	X
		ASSUREUR CNO		X		X	X		X
OCCUPANT NON PROPRIETAIRE ASSURE + CNO NON ASSURE	ASSUREUR OCCUPANT	ASSUREUR OCCUPANT	X		X			X	X
		ASSUREUR IMMEUBLE		X Si garanti par le contrat immeuble		X Si garantis par le contrat immeuble	X		X
OCCUPANT NON PROPRIETAIRE NON ASSURE + CNO ASSURE	ASSUREUR CNO			X		X	X	X	X
OCCUPANT NON PROPRIETAIRE NON ASSURE + CNO NON ASSURE	ASSUREUR IMMEUBLE (à titre subsidiaire)			X Si garanti par le contrat immeuble		X Si garantis par le contrat immeuble	X	X	X
❖ OCCUPANT LOCAL MEUBLE OU SAISONNIER ❖ OCUPANT AYANT DONNE OU RECU CONGE AU PLUS TARD AU JOUR DU SINISTRE + CNO ASSURE	ASSUREUR CNO		Pris en charge par l'assureur de l'occupant	X	X	X	X	X	X
❖ OCCUPANT LOCAL MEUBLE OU SAISONNIER ❖ OCCUPANT AYANT DONNE OU RECU CONGE AU PLUS TARD AU JOUR DU SINISTRE + CNO NON ASSURE	ASSUREUR IMMEUBLE (à titre subsidiaire)		Pris en charge par l'assureur de l'occupant	X Si garanti par le contrat immeuble	X Si garantis par le contrat immeuble		X	X	X

<table>
<tr><th colspan="5">MODALITES D'EVALUATION PAR L'ASSUREUR GESTIONNAIRE</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">SINISTRES TRANCHE 1</td><td colspan="2">- SINISTRES TRANCHE 2
- SINISTRES REPETITIFS
- SINISTRES AVEC INTERVENTION D'UN TIERS A l'IMMEUBLE NON PROFESSIONNEL</td></tr>
<tr><td>ABSENCE DE DOMMAGES IMMATERIELS OUVRANT DROIT A RECOURS</td><td colspan="2">Par tous moyens à sa convenance</td><td colspan="2">Expertise pour compte commun</td></tr>
<tr><td>AVEC DOMMAGES IMMATERIELS OUVRANT DROIT A RECOURS ≤ 5000 €</td><td rowspan="2">Pour les dommages matériels :

☞ Par tous moyens à sa convenance</td><td>Pour les seuls dommages immatériels :

☞ Expertise pour compte commun</td><td colspan="2">Expertise pour compte commun</td></tr>
<tr><td>AVEC DOMMAGES IMMATERIELS OUVRANT DROIT A RECOURS > 5000 €</td><td>Pour les seuls dommages immatériels :

☞ Expertise contradictoire</td><td>Pour les dommages matériels :

☞ Expertise pour compte commun</td><td>Pour les seuls dommages immatériels :

☞ Expertise contradictoire</td></tr>
</table>

SINISTRES EN AGGRAVATION (TITRE 8)			
Dommages initiaux	**Dommages initiaux + Aggravation**	**Prise en charge de l'aggravation**	**Recours**
TRANCHE 1	TRANCHE 1	ASSUREUR T1	Abandon de recours
TRANCHE 1	TRANCHE 2	ASSUREUR(S) T2	Dommages initiaux + dommages supplémentaires avec rapport d'expertise commun
TRANCHE 1	TRANCHE 3	HORS IRSI	HORS IRSI
TRANCHE 2	TRANCHE 2	ASSUREUR(S) T2	Dommages initiaux (avec rapport d'expertise commun) + Dommages supplémentaires (avec note complémentaire de l'expert intervenant pour compte commun)
TRANCHE 2	TRANCHE 3	HORS IRSI	HORS IRSI